

Niches fiscales

L'immobilier dans

Bercy veut brider cinq régimes de défiscalisation.
Au grand dam des professionnels du secteur.

Après les largesses fiscales postélectorales du printemps 2007, le gouvernement change de ton. Le ministère de l'Économie s'attaque aujourd'hui aux niches fiscales, ces dérogations qui permettent aux contribuables d'alléger leurs impôts. Déjà, en 2005, Dominique de Villepin avait tenté une offensive pour les remettre en cause. A l'époque, le Conseil constitutionnel avait mis son veto pour cause de « complexité excessive » du projet. Cinq régimes de défiscalisation sont de nouveau dans la ligne de mire de Bercy. Leur point commun : les bonus fiscaux qu'ils octroient aux investisseurs ne sont pas limités. D'où la conclusion des auteurs du rapport, soucieux d'éviter les abus : plafonnons-les ! Une décision qui relèverait davantage du symbole, au nom de « l'équité fiscale », que d'une véritable politique de rigueur budgétaire. En effet, l'économie

totale visée, non chiffrée, ne saurait représenter plus de quelques dizaines de millions d'euros.

Malraux et monuments historiques

Première cible : les mesures fiscales en faveur de la restauration du patrimoine (loi Malraux) et des monuments historiques. Tout en reconnaissant leurs effets bénéfiques, les auteurs les jugent « particulièrement intéressantes » pour le propriétaire,



qui peut déduire de son revenu global les charges ou déficits dus à des travaux de restauration, sans restriction. Au total, le manque à gagner pour l'État se chiffre à environ 80 millions d'euros. Pour les investissements loi Malraux en secteurs sauvegardés, Bercy est favorable à un plafond annuel de 200 000 euros par an de travaux déductibles. Concernant les monuments historiques, les charges spécifiques à la restauration sont distinguées des autres charges courantes. Seules ces dernières seraient plafonnées, à hauteur de 10 700 euros.

Girardin industriel et immobilier

La loi Girardin permet de profiter du plus fort levier de défiscalisation – de 40 à 64 % de son investissement initial sur cinq ans. C'est le seul dispositif à être déjà partiellement plafonné. Le gain fiscal est calculé sur un prix de 2 125,51 euros le mètre carré. Ce régime vise à favoriser la construction de logements outre-mer. Il sert égale-

CE QU'ILS EN PENSENT



Stéphane Gianoli, PDG de Financière Magellan

Un plafond, oui, mais sensé

« Un plafonnement des charges déductibles dans le cadre du régime Malraux ? Pourquoi pas. Mais il faut tenir compte des spécificités des immeubles concernés. En effet, si l'avantage fiscal correspond au maximum à la restauration d'un 50 m², les investisseurs ne s'aventureront plus dans ces opérations où les appartements sont le plus souvent de grandes surfaces. Le chiffre évoqué par le rapport de Bercy, 200 000 euros annuels, sauvegarde l'essentiel. En revanche, un plafond moindre signifierait la fin du dispositif. Ces avantages fiscaux représentent finalement un coût peu élevé. En outre, le dispositif crée de l'emploi, des recettes fiscales, et permet de préserver le savoir-faire d'entreprises artisanales. Enfin, si les particuliers ne prenaient pas en charge la sauvegarde de ce patrimoine, il appartiendrait alors aux pouvoirs publics de l'assumer au travers de subventions. »



Christine Vassal-Largy, responsable pôle immobilier chez Theasaurus

Un rapport de plus

« L'investissement sous le régime Girardin fait depuis longtemps l'objet de critiques. Ce rapport ne sera pas forcément suivi d'effet. Déjà, en 2006, un texte de loi avait été présenté au Conseil constitutionnel. Les sages ne l'avaient pas validé. Les plafonds de l'investissement immobilier outre-mer, évoqués aujourd'hui par les parlementaires, sont déjà relativement élevés. Je ne pense pas qu'une limite de l'avantage fiscal puisse avoir une incidence sur le marché. Une économie d'impôt annuelle de 10 000 euros est courante dans le cadre d'un investissement en Girardin. Le volet immobilier de ce dispositif limite le mètre carré à près de 2 000 euros. A La Réunion ou à Tahiti, le mètre carré coûte le double. Si vous achetez un logement à 200 000 euros, le gain fiscal ne sera calculé que sur 100 000 euros, on dépassera difficilement les plafonds préconisés. »

le collimateur

ment à soutenir l'investissement productif dans son volet industriel (Girardin industriel, non plafonné). Les parlementaires sont assez peu explicites sur les solutions envisagées pour réformer ce mécanisme. Les plafonds évoqués vont de 10 000 à 40 000 euros, et le rapport ne précise pas si ces limites doivent être appliquées annuellement ou sur le prix global, même si les professionnels les entendent comme annualisées (*lire également la rubrique Défisiscalisation, p. 68*).



Loueur en meublé professionnel (LMP)

Le statut de LMP existe depuis vingt-cinq ans. Il est accessible à ceux dont les revenus locatifs représentent au moins 50 % de leurs revenus globaux ou dépassent le seuil de



23 000 euros TTC par an. Il permet notamment de déduire sans limitation de son revenu global les charges liées à l'investissement immobilier. C'est principalement ce point que critique Bercy, qui propose plusieurs pistes pour restreindre l'accès au statut ou limiter son efficacité, voire le supprimer totalement. Le ministre reconnaît que réformer le LMP entraînerait un gain de budget minime, mais veut empêcher un effet de report en cas de réforme des autres mesures fiscales. Par ailleurs, il se montre incapable de fournir une évaluation précise du coût réel de la mesure pour l'Etat comme du nombre de ses bénéficiaires et se raccroche à des approximations ●

Jean-Marie Benoist, Muriel Breiman
et Jorge Carasso

Girardin industriel un succès menacé

A l'heure où l'investissement immobilier outre-mer est remis en cause, c'est le moment de découvrir le volet industriel, assez méconnu, de la loi Girardin.

Le gouvernement envisage de réaménager quelques niches fiscales, notamment celles concernant l'outre-mer. Il s'agit d'en limiter l'utilisation en plafonnant la réduction d'impôt annuelle par contribuable (voir p. 14). En matière d'immobilier, la loi Girardin permettait, jusqu'à présent, d'acheter dans les DOM-TOM un logement neuf pour son usage personnel ou pour le louer, les deux possibilités étant assorties d'avantages fiscaux : réduction d'impôt de 25 % pour une résidence principale et de 40 à 50 % pour un investissement locatif, selon le niveau de loyer.

Avant même les annonces concernant les niches fiscales, le projet de loi-programme pour le développement économique et la promotion de l'excellence outre-mer prévoyait de supprimer les avantages fiscaux liés à l'investissement immobilier en secteur libre et de les recentrer sur la construction de logements sociaux. Il est vrai que le dispositif actuel est accusé d'avoir renchéri le prix du foncier et de la construction. Ce projet de réforme a été accueilli avec circonspection par les profession-

nels. « Il est illusoire d'espérer un basculement massif des investissements du secteur libre ou intermédiaire vers le logement social », indique Stéphane de Reynal, dirigeant fondateur d'ACI Outremer, cabinet d'ingénierie financière qui accompagne les industriels dans leurs projets. Pour lui, « ouvrir le logement social à la défiscalisation peut vraisemblablement attirer de nouveaux investisseurs sur des grosses opérations menées par des sociétés HLM, mais les paramètres de ce type d'opération correspondent plutôt à des sociétés à la recherche d'une défiscalisation d'impôt sur les sociétés. L'investissement des particuliers se reportera plutôt vers d'autres produits en métropole, de type Malraux ou Robien-Borloo ».

Une remise en question de l'investissement immobilier en secteur libre serait très préjudiciable. « Ce texte est trop radical et nous nous battons pour qu'il soit assoupli, ce en quoi nous avons bon espoir car le secrétaire d'Etat à l'Outre-mer a repoussé le vote du texte à l'automne », poursuit Stéphane de Reynal. Reste que, pour qui veut défiscaliser sous les tropiques, il n'y a pas que l'immobilier. D'autant



Sur la zone industrielle de Jarry en Guadeloupe, le Girardin industriel a contribué à financer une usine d'engrais.

que la loi Girardin comporte un volet industriel qui procure des avantages autrement plus intéressants que ceux de l'investissement immobilier ; ils consistent en effet en une réduction d'impôt de 50 à 70 % du montant investi, selon les régions et les secteurs d'activité. Il est également question de raboter cet avantage fiscal, mais rien n'est encore décidé ni voté.

Gros contribuables

Adoptée le 21 juillet 2003 pour une durée de quinze ans, c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 2017, la loi-programme Girardin industriel vise à promouvoir le développement économique de l'outre-mer en favorisant les investissements dans les PME et TPE. Si vous cherchez à réduire votre impôt, ce dispositif est très

efficace. L'investissement, au lieu de concerner des logements, se fait au travers d'une SNC (société en nom collectif) ou d'une SEP (société en participation) dans des équipements industriels ou, plus généralement, des biens productifs neufs qui concourent à l'exercice d'une activité, que celle-ci soit agricole, industrielle, touristique ou artisanale (avions, bateaux, porte-conteneurs, matériel informatique...).

L'objectif de la loi ? Diminuer le coût d'investissement des PME et TPE en faisant appel aux investisseurs métropolitains. Les entreprises deviennent locataires des équipements en s'acquittant d'un loyer généralement inférieur de 20 % à un remboursement de crédit. La SNC ou SEP, créée pour l'occasion et chargée

Même si l'administration fiscale donne sa bénédiction, cela ne garantit pas à 100 % la viabilité de l'opération.

d'acheter le matériel et de le louer, acquiert l'équipement à l'aide de plusieurs sources de financement. D'abord avec les fonds déposés par les investisseurs, qui deviennent ainsi associés de la SNC ; en général, cette participation s'établit autour de 40 % du montant de l'acquisition. Ensuite avec un dépôt de garantie d'environ 10 % payé par l'entreprise intéressée par l'équipement et qui va louer le matériel, enfin avec un prêt bancaire, de l'ordre de 50 % du prix de l'équipement, contracté auprès d'une banque locale. Un bail d'une durée de cinq ans est conclu entre la SNC (ou SEP) et la société bénéficiaire de l'équipement. « Le matériel financé est choisi par l'industriel, indique Stéphane Gianoli, de Financière Magellan et les loyers versés en contrepartie de la location sont affectés au remboursement de l'emprunt. » Au bout de cinq ans, l'entreprise peut acheter l'équipement dont elle était locataire. « L'entreprise rachète les parts de la SNC et reprend le crédit à son compte, s'exclame Stéphane Gianoli ; les cinq premières années ne sont finalement qu'une parenthèse. »

Quant à vous, n'espérez aucune plus-value à la sortie, l'exploitant pouvant racheter le matériel pour 1 euro symbolique. L'intérêt d'un tel investissement est donc purement fiscal. Car, en échange, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt égale à 50 % du montant de votre investissement financé (hors subventions et frais non défiscalisables). Ce taux est porté à 60 % pour les opérations réalisées à Mayotte et en Guyane. Concrètement, si vous souscrivez au capital d'une SNC avant le 31 décembre 2008, vous pourrez dès 2009 réduire votre impôt de 50 %. La rentabilité du produit peut atteindre de 25 à 30 %. Un investisseur qui apporte une mise de fonds de 40 % récolte 50 % au minimum de réduction d'impôt, soit l'équivalent de 25 %. Qui dit mieux ? D'autant que la seule obligation consiste à investir et à louer pendant cinq ans. A l'heure actuelle, la réduction d'impôt n'est pas plafonnée. Et si vous ne parvenez pas à déduire la totalité de votre investissement, le fisc vous autorise à le faire durant les cinq années suivantes. Reste que ce dispositif s'adresse exclusivement aux gros contribuables.

Précautions à prendre

Bien peu de produits défiscalisants rapportent autant, mais différents éléments doivent être pris en compte pour garantir la fiabilité de l'investissement. Car rien n'exclut la faillite de l'exploitant pendant les cinq années de location obligatoires. Dans ce cas, adieu l'avantage fiscal : le fisc serait en droit de vous réclamer son remboursement. En outre, côté montage financier, « le prêt accordé pour financer l'équipement doit être conclu avec une clause de non-recours vis-à-vis des associés, ce qui sécurise l'investisseur qui ne peut pas être mis en cause pour des pertes d'exploitation », prévient Stéphane Gianoli. La banque doit en effet faire peser le risque sur l'industriel et non sur l'investisseur.

Des paramètres à étudier de près avant de vous lancer. S'agissant de montages complexes et fort attractifs, il va de soi que le fisc veille. La moindre anomalie peut déboucher sur un redressement. Dans certains cas, l'agrément de l'administration fiscale est requis. Il est indispensable lors-



LE CONSEIL DU SPÉCIALISTE

« Le succès de la loi Girardin industriel peut favoriser l'apparition d'opérateurs maîtrisant mal le dispositif. Pour l'investisseur, la vigilance est de mise. Choisir un opérateur de confiance, dont les implantations, la pérennité et l'expertise prouvent son aptitude à gérer ces techniques complexes, est sans conteste un facteur déterminant dans l'impact et la réussite de telles opérations. »

Stéphane de Raynal, dirigeant et fondateur d'ACI Outremer

que l'investissement dépasse 300 000 euros. Dans certains secteurs dits sensibles (transport, agriculture...), il est même exigé dès le premier euro investi lorsque l'exploitant exerce depuis moins de deux ans. Mais attention : même si le fisc donne sa bénédiction, cela ne garantit pas à 100 % la viabilité de l'opération. Car le fisc se réserve le droit de revenir sur sa décision durant les cinq années d'exploitation s'il considère que la loi n'a pas été respectée. Il est donc très important de s'en remettre à des spécialistes de l'ingénierie financière outre-mer. Enfin, sachez que l'investissement en Girardin industriel génère des frais de montage et de gestion assez importants. Il faut que l'investisseur monte une EURL (entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée) entre lui et la SNC, qu'il fasse appel à un expert-comptable, qu'il paie des frais de gestion, des cotisations sociales... avant de la clôturer au bout des cinq ans ●

Colette Sabarly

→ simulation

HYPOTHÈSE N° 1

Mayotte (dossier sans agrément)

→ Coût total du projet (société de transport)	157 500 €
→ Apport de l'investisseur : 30 %, soit	47 250 €
→ Taux de la réduction d'impôt : 60 % de l'investissement global, soit	94 500 €

Gain net de l'investisseur : 94 500 - 47 250 = 47 250 €, soit 100 %*

HYPOTHÈSE N° 2

Martinique (dossier avec agrément)

→ Coût total du projet (construction d'une boulangerie)	1 040 000 €
→ Apport de l'investisseur : 30 %, soit	312 000 €
→ Taux de la réduction d'impôt : 50 % de l'investissement global, soit	520 000 €

Gain net de l'investisseur : 520 000 - 312 000 = 208 000 €, soit 65 %*

* Attention : ce gain ne tient pas compte des frais d'ingénierie et de gestion pendant cinq années, frais qui peuvent représenter la moitié de l'investissement.

NOTRE AVIS L'apport de l'investisseur correspond à une contribution minimale obligatoire (hors frais d'ingénierie et de gestion) pour obtenir la réduction d'IRPP procurée par le dispositif Girardin industriel. Cet apport peut s'assimiler à un impôt qui, au lieu d'être payé au Trésor public, est affecté à un projet industriel outre-mer identifié. Le gain net pour l'investisseur est le résultat entre le gain fiscal (hors frais d'ingénierie et de gestion) et son apport.

Source: ACI Outremer.